



**Umowa**

Rej. Umów COK /W/ /2018

zawarta w dniu ..... w Cieszynie pomiędzy:

**Cieszyńskim Ośrodkiem Kultury „Dom Narodowy”**, Rynek 12, 43-400 Cieszyn, NIP 548 10 27 899, wpisanym do rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Urząd Miejski w Cieszynie pod numerem UM-OKT 2/2/1992, reprezentowanym przez: Monikę Sikorę Monkiewicz – Dyrektora COK Dom Narodowy zwanego w dalszej części umowy **Wynajmującym**, przy kontrasygnacie Głównego Księgowego

a

....., zwanym dalej **Najemcą**

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że na podstawie Umowy dzierżawy zawartej z Gminą Cieszyn Nr: GN.6845.1.15.2013 z dnia: 12 września 2013 i Aneksu Nr: GN.6845.1.15.2013/2016 z dnia 7 września 2016, posiada prawo wynajmu lokali w Cieszyńskim Ośrodku Kultury Dom Narodowy w Cieszynie Rynek 12 stanowiącym własność Gminy Cieszyn.

§ 2

1. Przedmiot najmu obejmuje powierzchnię 120,80 m<sup>2</sup> lokalu użytkowego na parterze budynku pod adresem: Rynek 12 w Cieszynie (wejście od ul. Matejki 1b), zwanego dalej lokalem. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodną, ciepłą i inne urządzenia określone w protokole zdawczo-odbiorczym, który stanowi integralną część umowy. Najemca ma prawo korzystać z podwórka.
2. Najemca oświadcza, że przed zawarciem Umowy najmu miał możliwość oceny stanu technicznego Lokalu jak i jego powierzchni i nie wnosi żadnych uwag w tym zakresie.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się z nieruchomością opisaną w § 1 niniejszej Umowy a zwłaszcza z usytuowaniem budynku i Lokalu, elementami otoczenia, ograniczeniami wynikającymi z codziennego funkcjonowania Cieszyńskiego Ośrodka Kultury Dom Narodowy i nie wnosi żadnych uwag w tym zakresie.
4. Najemca zobowiązuje się, na własny koszt, wykonać remont Lokalu celem przystosowania go do działalności kawiarnianej zgodnie z koncepcją zawartą w formularzu ofertowym.
5. Najemcy przysługuje prawo do zwolnienia z płatności czynszu przez okres do 12-miesięcy w ramach rozliczenia wkładu poniesionego na remont Lokalu (wg przedłożonych przez Najemcę faktur).

§3

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać Lokal opisany w §2 Umowy wyłącznie w celu prowadzenia kawiarni.

2. Najemca nie może organizować w Lokalu imprez mających charakter dyskoteki, wesela ani oddawać w najem Lokalu osobom trzecim, celem organizacji takich i podobnych imprez.
3. Najemca nie może ustawiać w Lokalu maszyn do gier, maszyn do gier hazardowych i wszelkiego rodzaju urządzeń, maszyn, zabawek związanych z hazardem.
4. Zmiana sposobu użytkowania Lokalu bez pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym może stanowić podstawę do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
5. Najemca zobowiązuje się do współpracy z Wynajmującym w zakresie organizowanych wydarzeń kulturalnych w Lokalu.
6. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania ciszy nocnej w godzinach 22:00-6:00.
7. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania w ramach prowadzonej w Lokalu działalności ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych, w szczególności zgłaszania i ponoszenia opłat na rzecz ZaiKSu.
8. Najemca ma prawo do nadania nazwy Lokalowi.

#### § 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 3 lat od daty podpisania umowy.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu Najemcy do zaprzestania naruszeń w terminie 7 dni i bezskutecznym upływie tego terminu, w przypadkach gdy Najemca:
  - a) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa okresy rozliczeniowe,
  - b) dopuszcza się zwłoki z zapłatą opłat za media przekraczającej 30 dni.
  - c) oddał lokal – w całości lub w części – osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem bez zgody Wynajmującego.
  - d) używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem,
  - e) wykorzystuje lokal w sposób sprzeczny z pkt 1 § 3,
  - f) prowadzi działalność sprzeczną lub konkurencyjną z działalnością Wynajmującego,
  - g) dopuszcza się naruszenia przepisów BHP, ppoż lub sanitarnych.
3. Najemca może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdy Wynajmujący uniemożliwi prowadzenie działalności, o której mowa w §3 ust. 1, z zastrzeżeniem pozostałych punktów § 3 umowy; po uprzednim wezwaniu Wynajmującego do zaprzestania naruszeń w terminie 7 dni i bezskutecznego upływu tego terminu.
4. Najemca w dniu zakończenia umowy ma obowiązek zdania Lokalu Wynajmującemu. W przypadku nieopuszczenia Lokalu, w dniu zakończenia umowy, Wynajmujący ma prawo własnym staraniem lub przy użyciu osób trzecich opróżnić Lokal z rzeczy Najemcy, na wyłączny koszt i odpowiedzialność Najemcy.

#### § 5

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku i czystości w wynajmowanym Lokalu.

2. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania w Lokalu, w ramach prowadzonej działalności przepisów BHP, ppoż oraz przepisów sanitarnych.
3. Najemca zobowiązany jest zapewnić sobie zewnętrzny pojemnik na odpady powstające w Lokalu, w wielkości uniemożliwiającej jego przepełnienie oraz zapewnić wywóz tych odpadów w częstotliwości nie mniejszej niż określona odrębnymi przepisami. Tym samym Najemca zobowiązuje się do podpisania stosownej umowy dot. wywozu śmieci i zapewnienia sobie zewnętrznego pojemnika na odpady w wielkości odpowiedniej do rodzaju działalności i częstotliwości wywożenia – we własnym zakresie na podstawie odrębnej umowy, którą przedstawi Wynajmującemu najpóźniej w dniu rozpoczęcia działalności w Lokalu.
4. Najemca zobowiązany jest do wykupu odpowiednich polis ubezpieczeniowych dla Lokalu i prowadzonej działalności od wszelkich ryzyk związanych z działalnością prowadzoną w Lokalu oraz od nieszczęśliwych wypadków (pożar, zalanie, włamanie, zniszczenie, akty wandalizmu, itp.).
5. Najemca, we własnym zakresie i na własny koszt, zdobędzie wszelkie zgody niezbędne dla działalności, którą prowadzić będzie w Lokalu.

## § 6

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty miesięcznego czynszu z tytułu najmu w łącznej wysokości .....-zł (słownie: ..... złotych) +VAT wg aktualnie obowiązującej stawki.
2. Stawka czynszu określona w pkt 1 niniejszego paragrafu będzie waloryzowana corocznie, najpóźniej w ostatnim dniu roboczym 1 kwartału o roczny wskaźnik inflacyjny cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, publikowany przez Prezesa GUS. Waloryzacja stawki czynszu, o której mowa powyżej nie wymaga sporządzania aneksu do umowy, a jedynie pisemnego zawiadomienia i obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po doręczeniu Najemcy tego zawiadomienia. W przypadku deflacji czynsz pozostaje na niezmiennym poziomie.
3. Koszt energii cieplnej zawarty jest w czynszu.
4. Opłaty za media (wodę, prąd, etc.) Najemca uiszczał będzie według wskazań podliczników zainstalowanych w tym lokalu, na podstawie refaktur wystawianych przez Wynajmującego.
5. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 powyżej płatny będzie do 10-go dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat za media, Wynajmujący może naliczać odsetki ustawowe.

## § 7

1. Najemca zobowiązany jest używać Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem oraz w sposób zgodny i określony niniejszą umową.
2. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian Lokalu naruszających substancję, sprzecznych z umową lub przeznaczeniem Lokalu.
3. Wynajmujący może przystąpić do wykonywania prac remontowo-modernizacyjnych tylko i wyłącznie po przedłożeniu Wynajmującemu projektu zakresu tych prac oraz po uzyskaniu jego pisemnej zgody na ich wykonanie.
4. Wszelkie ulepszenia i remonty Lokalu mogą być dokonywane przez Najemcę jedynie za pisemną zgodą Wynajmującego.

5. W przypadku gdy z winy Wynajmującego Najemca nie będzie mógł korzystać z Lokalu Najemca ma prawo do ubiegania się o zniżkę należności z tytułu czynszu, o którym mowa w §6 ust.1. proporcjonalnie za ilość dni, w czasie których uniemożliwione było korzystanie z Lokalu, w sposób, o którym mowa w §4 ust.1.
6. Najemca zobowiązuje się również do dokonywania na własny koszt bieżących remontów wynajmowanego Lokalu, celem utrzymywania go w należyтым stanie technicznym, sanitarnym, porządkowym, bez zmiany ich substancji.
7. Najemca zobowiązany jest do usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy – w tym wyrządzonych przez klientów Lokalu, akty wandalizmu w Lokalu, itp.
8. W przypadku awarii lub konieczności przeprowadzenia okresowych przeglądów stanu technicznego i wyposażenia Lokalu Najemca powinien niezwłocznie udostępnić Lokal Wynajmującemu.
9. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Lokal, w stanie nie pogorszonym. Najemca nie jest uprawniony do żądania rozliczenia nakładów poniesionych na Lokal, w tym nakładów które stały się jego częścią składową.
10. Podstawą ustalenia stanu, w jakim Lokal został wydany Wynajmującemu jest protokół zdawczo-odbiorczy, podpisany przez strony.

#### § 8

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy winny być dokonywane na piśmie pod rygorem ich nieważności.

#### § 9

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 10

Spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą przed sądem właściwym dla siedziby Wynajmującego.

#### § 11

Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy stanowi informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001r. O dostępie do informacji publicznej (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. Poz. 2058 z późn. zm.) oraz wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych zawartych w niniejszej umowie obejmujących firmę/imię i nazwisko, zakres zawartej umowy na potrzeby udostępniania informacji publicznej poprzez Biuletyn Informacji Publicznej oraz na podstawie wniosków o udostępnienie informacji publicznej.

#### §12

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z których dwa otrzymuje Wynajmujący, a jeden Najemca.

.....

Wynajmujący

.....

Najemca